

ESTUDIO SERÁ LICITADO EL PRÓXIMO AÑO

Las claves urbanas que deberá abordar el nuevo Plan Regulador Comunal de Chillán

La actualización del instrumento de planificación se proyecta como un paso crucial hacia una ciudad más ordenada y sostenible. Entre los principales desafíos están la regulación de alturas en el casco histórico, la mejora de la conectividad, el aumento de áreas verdes y la incorporación de nuevas zonas urbanas.

Enfrentar el tema de la construcción en altura será uno de los desafíos del PRC.





MARÍA ANTONIETA MELEÁN
 antonieta@ladiscusion.cl
 FOTOS: CEDIDAS

Esta semana se conoció que el estudio para iniciar la elaboración del nuevo Plan Regulador Comunal (PRC) de Chillán estima ser licitado y adjudicado durante el primer semestre de 2026. Esta iniciativa requiere una inversión de alrededor de \$540 millones que serían financiados por el Gobierno Regional.

El PRC está vigente desde el 2016, y para su actualización se deben abordar temas que históricamente han generado debate y discrepancias, como es redefinir las alturas máximas de edificación en el casco histórico de la ciudad para proteger su carácter patrimonial, la conectividad urbana, la creación de áreas verdes, la ampliación de las zonas de crecimiento inmobiliario y la definición de zonas industriales. Estos puntos hoy siguen siendo un desafío a la hora fijar los lineamientos que permitan avanzar hacia un crecimiento ordenado, armónico, sostenible y que responda a las actuales y futuras demandas de la comuna.

El alcalde de Chillán, Mario Benavente, destacó que "la modificación del Plan Regulador Comunal de Chillán que será realizado junto con la comunidad debe abordar los desafíos urbanos a los que nos enfrentamos actualmente como

capital regional, proyectando una ciudad más ordenada, integrada y sostenible".

La Secretaría Comunal de Planificación (Secpla) de la Municipalidad de Chillán, la Cámara Chilena de la Construcción-Nuble, el Colegio de Arquitectos y la Cámara de Comercio de Chillán explicaron a La Discusión las claves urbanas que debe enfrentar el nuevo instrumento de planificación.

"Mirada técnica, estratégica y participativa"

En la elaboración del nuevo PRC la participación ciudadana es fundamental para garantizar que el desarrollo urbano refleje las necesidades y aspiraciones de la comunidad. "Para ejecutar las tareas planificadas, será relevante redefinir el desarrollo urbano con una mirada técnica, estratégica y participativa, por lo que este proceso de modificación del instrumento contempla una etapa denominada 'Imagen Objetivo', donde junto a la comunidad se definirán las alternativas de desarrollo para Chillán", indicó el Departamento de Asesoría Urbana de la Secpla.

"Actualmente y de acuerdo a antecedentes de Asesoría Urbana, la planificación urbana no se impone desde el marco técnico, sino que se construye de manera participativa, cambiando el rol de planificadores a facilitadores de un proceso colectivo para definir como es la ciudad que queremos habitar", agregaron.

Uno de los temas fundamentales



El inversionista necesita claridad no solo en el uso de suelo permitido, sino también en el tipo de infraestructura".

SEBASTIÁN GODOY
 PRESIDENTE CCHC ÑUBLE.



Debe permitirse la construcción en altura porque tiene muchos beneficios el vivir cerca del eje del centro de la ciudad".

ALEJANDRO LAMA
 PRESIDENTE CÁMARA DE COMERCIO DE CHILLÁN



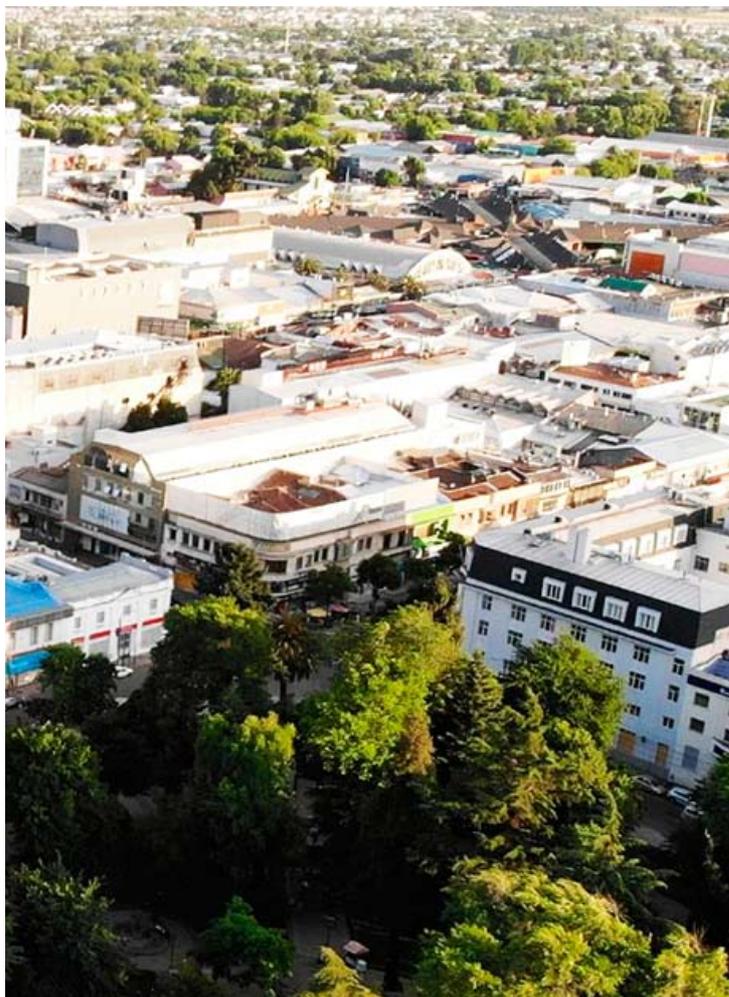
La huella urbana ya ha llegado en algunas partes al límite de lo que puede ser la ciudad".

SEBASTIÁN FREDES
 PRESIDENTE COLEGIO DE ARQUITECTOS ÑUBLE



El PRC debe permitir un desarrollo equilibrado, promoviendo una ciudad más compacta, accesible, sustentable".

DEPTO. ASESORÍA URBANA-SECPLA
 MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN



que esperan trabajar con la comunidad es la regulación del crecimiento en altura en el centro histórico de la comuna, buscando mantener un equilibrio entre el desarrollo urbano de la ciudad y el patrimonio urbano existente, que además tiene implicancias directas en la configuración del paisaje urbano, la densidad poblacional, el acceso a la luz natural y ventilación, y la integración armónica de nuevas edificaciones con el entorno existente.

En cuanto a la conectividad, la modificación del Plan Regulador Comunal contempla un estudio de movilidad urbana que se considera clave en este proceso porque permitirá alinear el ordenamiento territorial con las dinámicas de desplazamientos y promover una ciudad más accesible, "además de anticipar los patrones futuros de desarrollo urbano, orientando la planificación hacia una integración territorial más equilibrada y coherente con las necesidades de movilidad de la población y los desafíos propios del crecimiento urbano proyectados para la comuna".

El déficit de áreas verdes en Chillán ha sido un reclamo ciudadano constante. Si bien la Organización Mundial de la Salud recomienda un mínimo de 9 m² de áreas verdes por persona, la ciudad está muy lejos de ese indicador y solo alcanza un promedio de 2,7 m² por habitante. El Departamento de Asesoría Ur-

bana aclaró que el Plan Regulador Intercomunal Chillán-Chillán Viejo (Prich) o el Plan Regulador Comunal no construyen parques, pero sí establecen las condiciones normativas y territoriales que permiten proyectarlos y viabilizarlos.

"En este sentido, el Prich ya ha definido una red estructurante de parques para la ciudad de Chillán, la cual requiere su materialización a través de planes, diseños y proyectos específicos. Iniciativas como el Parque Ultraestación, Parque La Rufina, Sarita Gajardo y Parque Schleyer, son ejemplos de los proyectos que permiten mejorar la ciudad con espacios verdes para todos".

Otro tema relevante es el desarrollo inmobiliario, y el Prich ya definió los límites urbanos de Chillán y Chillán Viejo, agregando 3.493 nuevas hectáreas para ser consideradas urbanas, ampliándose particularmente hacia el norte y oriente de la comuna. "Ahora es tarea del Plan Regulador dotar de norma urbanística estos territorios y propender a que en todo el territorio urbano se permita un desarrollo equilibrado, promoviendo una ciudad más compacta, accesible, sustentable y centrada en la calidad de vida de las personas".

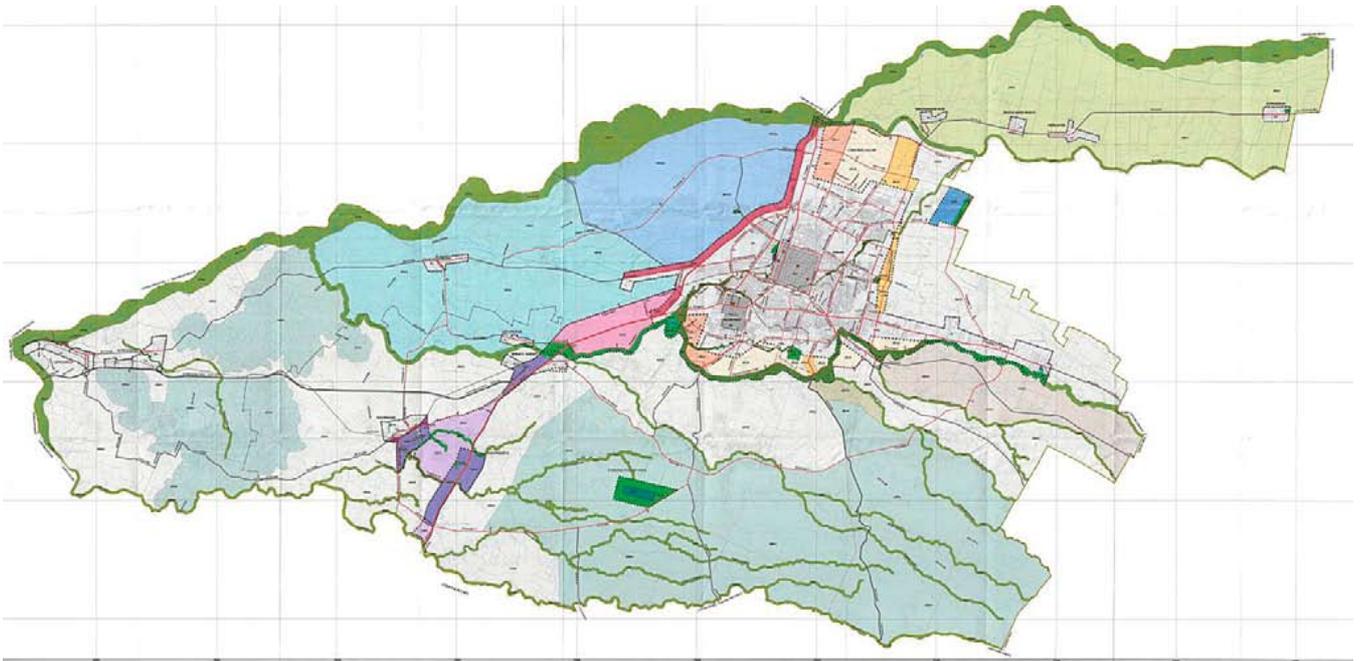
En cuanto a las zonas destinadas a actividades productivas, el Departamento de Asesoría Urbana sostuvo que "es importante precisar que su definición es facultad exclusiva del Prich, definiendo así las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructura de impacto intercomunal, por lo cual a través del Plan Regulador Comunal no podemos definir zonas con características industriales, por ser un ámbito de competencia del instrumento intercomunal vigente desde el año pasado. Actualmente, es en Chillán Viejo donde se emplaza mayormente este uso de suelo".

Entregar certezas

Desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Nuble señalaron que el PRC de Chillán debe generar acciones de mejora en los lineamientos definidos en el Prich, ya que este último fue elaborado con una visión conjunta que aborda los desafíos actuales y futuros de ambas comunas.

"Uno de los principales aportes del Prich ha sido permitir una expansión ordenada del territorio. Por el sur, ha potenciado el desarrollo de una zona industrial, permitiendo la proyección de un gran hub logístico e industrial, que es de gran importancia para la competitividad regional. Por el norte, ha fomentado áreas de uso comercial y habitacional, lo que ha despertado el interés por parte de inversionistas para desarrollar proyectos urbanos de gran escala, tanto en vivienda como en infraestructura comercial", explicó Sebastián Godoy Bustos, presidente de la CChC Nuble.

El gremio sostiene que un Plan Regulador, para ser considerado moderno y funcional, debe ir más allá de los límites territoriales, y requiere una evaluación técnica y profunda de aspectos como la densidad habitacional, el coeficiente de ocupación de suelo, las alturas máximas de edificación y otros parámetros esenciales para entregar certezas tanto a los desarrolladores como a la comunidad. "La inversión privada necesita claridad no solo en el uso de suelo permitido, sino también en el tipo de infraestructura que puede desarrollar. Esa certeza permite planificar con visión, evitando imprevisiones que afecten la calidad



de vida urbana”, dijo Godoy.

“Chillán es la ciudad que acoge y articula a toda la región de Ñuble. Por ello, necesita ofrecer servicios de calidad, conectividad eficiente y un ordenamiento territorial inteligente que permita recibir a más personas sin colapsar su sistema vial ni su infraestructura urbana. La congestión vehicular, los cuellos de botella y la falta de espacios públicos integrados son desafíos que deben anticiparse en este nuevo instrumento de planificación”, añadió.

La CChC Ñuble es enfática en señalar que cuando se habla de desarrollo urbano no se puede dejar de lado el casco histórico de la ciudad, y su planificación debe contar con mayor participación ciudadana, “porque creemos que el nuevo Plan Regulador Comunal debe tener no solo una base técnica sólida, sino también una legitimidad social. Todos los actores que conviven en la ciudad -vecinos, organizaciones sociales, el mundo privado, autoridades y expertos- deben tener espacio para expresar su visión sobre temas como la altura de los edificios, la protección del patrimonio arquitectónico, la red vial futura y los espacios públicos”.

Consideran que la disponibilidad de suelo otorgada por el Prich representa una gran oportunidad. Esta nueva extensión territorial debe ser incorporada con visión estratégica al Plan Regulador Comunal, permitiendo planificar una ciudad preparada para crecer en sus tres ejes principales: industrial, comercial y habitacional. Subrayaron que esta planificación debe hacerse con una mirada de futuro, incorporando criterios de sustentabilidad y cuidado ambiental.

“No debemos olvidar que Chillán y toda la región cuenta con grandes recursos naturales, que deben integrarse de manera armónica a la vida urbana. Pensar en una ciudad que permite a las familias conectarse con la naturaleza es lo que se necesita para el bienestar de sus habitantes”, cerró Godoy.

Terrenos agrícolas

Que los terrenos agrícolas no se conviertan en terrenos urbanos para

favorecer la expansión inmobiliaria, es el llamado que hace la Cámara de Comercio de Chillán. Sostienen que es necesario permitir construcciones en altura cerca del eje central de la ciudad para que las personas puedan acceder de manera expedita a los servicios.

“Los planes reguladores siempre deben ser revisados, la vida va cambiando, las costumbres van cambiando, las necesidades también, y lo que no queremos nosotros y compartimos a veces con el gremio de agricultores es el hecho de que muchos terrenos agrícolas se estén transformando en terrenos urbanos, entonces hay que ser muy cuidadosos en eso porque esas propiedades que son productivas de la agricultura ya no lo van a ser nunca más, y además, alejan del centro comercial cívico y financiero de la ciudad a todas estas personas que están habitando esos lugares. Entonces, aquí hay que ser cuidadosos en permitir de que, en el área urbana central se permita la edificación en altura, que permita que muchas personas más tengan acceso rápido a este centro comercial, cívico y financiero de la capital regional”, precisó Alejandro Lama, presidente de la Cámara de Comercio de Chillán.

A su juicio, el crecimiento hacia la periferia es producto de que no hay una oferta interesante de viviendas dentro del casco urbano. “Creo que debiera permitirse la construcción en altura definitivamente, porque si usted no le da posibilidades a las personas de vivir cerca del eje central de la ciudad, los empieza a alejar, y eso significa transporte, distancia, incomodidades. En fin, debe existir flexibilidad en esto y debe permitirse la construcción en altura porque tiene muchos beneficios el vivir cerca del eje del centro de la ciudad”.

Asimismo, indicó que en las zonas que se designen como habitacionales también deben existir áreas donde se pueda desarrollar el comercio necesario para abastecer a los vecinos de productos y servicios.

Lama recalcó que es necesario rescatar y proteger las construcciones que han sido declaradas de interés patrimonial y que están inmersas

en el centro histórico de la comuna. Además, indicó que es imprescindible definir claramente los espacios donde los empresarios pueden desarrollar sus negocios.

El presidente de la Cámara de Comercio indicó que la elaboración del PRC debería considerar a las comunas vecinas, para compatibilizar los intereses y necesidades que cada territorio tiene. “Ahora, el Plan Regulador debería conversar con las diferentes comunas que son vecinas, para poder tener una visión en común de dónde desarrollarse y no que una calle separe a una comuna de otra o que en una calle se puede instalar un negocio y al frente, no. Pues ahí hay un desafío interesante para quienes diseñan los planos reguladores”.

Densificación y ampliación urbana

Enfrentar el tema de la construcción en altura será unos de los principales desafíos que debe encarar el nuevo PRC, a juicio del Colegio de Arquitectos de Ñuble.

“El tema de la altura del Plan Regulador de Chillán en el centro de la ciudad genera que haya un cono de sobre altura en el nudo del centro, siendo que por lógica de cualquier estudio, la densificación debería ser de forma perimetral del centro, es decir, hacia las cuatro avenidas y usar el centro más como una escala intermedia, igual hay que densificarlo en el sentido que no deben ser edificios de cinco pisos todo el centro. El problema del crecimiento de Chillán deriva por la morfología de las expansiones que ha tenido después de las cuatro avenidas, donde los nudos no han sido desarrollados de buena forma”, indicó Sebastián Fredes, presidente regional del Colegio de Arquitectos.

El cuerpo colegiado señaló que el nuevo instrumento de planificación territorial también deberá entregar lineamientos para la conectividad en su área industrial. “Un punto que tiene que potenciar Chillán, y que en este momento lo está usando Chillán Viejo, es el tema del área industrial, el problema del área industrial de Chillán es que no tiene vitalidad más que solamente la

Ruta 5 Sur, entonces, la caletería y el sistema debería ser un poquito más profundo y saber cómo se une a esa infraestructura es la pregunta que todos nos hacemos”.

Fredes reiteró que la densificación y ampliación de la ciudad ha generado debates a lo largo de los años y en la actualidad la expansión urbana ha llegado al límite de lo permitido, especialmente entre Chillán y Coihueco. “La huella urbana ya ha llegado en algunas partes al límite de lo que puede ser la ciudad”.

“Actualmente, Chillán y la conurbación con Chillán Viejo tienen ciertas cualidades que permiten que la huella pueda seguir aumentando, pero la pregunta clave en cuanto al aumento de la huella es cómo se va a conectar con los anillos centrales de la ciudad y si vamos a seguir con la tesis de la Circunvalación como forma de resolver algunos problemas urbanos de la ciudad de Chillán, siendo que todavía no se ha logrado ejecutar en su totalidad, pero es importante que haya un sistema más complejo de planteamiento hacia la densificación de la ciudad y de la expansión”, agregó el arquitecto.

Otro punto clave, mencionó el presidente regional del gremio, será determinar dónde va a quedar la cárcel de Chillán. “Si se va a mantener donde está o podría ser una forma de hacer infraestructura para un lugar industrial de la ciudad. Esa es una pregunta más que una respuesta, porque son análisis que hemos realizado”, dijo.

Respecto a las áreas verdes, sostuvo que el Prich mantiene los espacios ya establecidos y suma sectores que están en estudio para futuros proyectos, como ejemplo, la iniciativa del Gobierno Regional de crear el parque La Rufina. “Si uno ve el Prich esa iniciativa ya existe como área verde, se plantea como una posible área verde. El gran elemento verde que conecta todo, que es el Estero Las Toscas, tomó un mayor protagonismo de alguna forma en el Plan Regulador y es importante, porque las áreas verdes en Chillán en este momento tienen cierto déficit y esperamos que en el futuro podamos desarrollar de mejor manera esto”.

El Plan Regulador Intercomunal Chillán-Chillán Viejo (Prich) definió aspectos generales, como la expansión del suelo urbano.